

## **Partie 2**

### **✧ Vu :**

- Arrêté du 19 décembre 2018 de la Mairie, prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Sainte-Aurence-Cazaux.
- 18/09/2018 : La désignation du commissaire enquêteur est officialisée par : Communication-Décision-Désignation du Commissaire Enquêteur, Dossier n° E18000170/64 du Tribunal administratif de Pau pour désignation du commissaire enquêteur Monsieur Raymond LAFFARGUE.

### **✧ Après avoir procédé :**

- A l'étude et à l'analyse du dossier d'enquête, plans de zonage, note de présentation ainsi que toutes les observations et courriers divers mis à la disposition du public.
- A l'examen de la réglementation en vigueur et de sa complète et stricte application.
- A la vérification des multiples causes d'impact du projet sur l'environnement.
- A plusieurs entretiens avec Monsieur le Maire de Sainte-Aurence-Cazaux qui m'a communiqué d'utiles renseignements sur l'élaboration de la carte communale et ponctuellement avec l'administration chargée de l'urbanisme.
- A une reconnaissance générale de la commune et plus particulièrement des zones constructibles et des parcelles ayant fait l'objet de demande de modifications de classement, d'observations ou de remarques.
- A l'audition pendant les permanences des personnes particulièrement concernées par le projet.
- A l'analyse des différentes observations du public consignées sur le registre papier et dématérialisé, des divers courriers, ainsi que celles du commissaire enquêteur.
- A l'examen des avis des collectivités, des organismes et des personnes publiques associées consultées.
- A la clôture du registre d'enquête le jeudi 14/02/2019 à 20H ainsi que celui dématérialisé le jeudi 14/02/2019 à minuit.

### **✧ Considérant**

Que ma mission (dont le rôle est consultatif et non pouvoir de décision) s'est déroulée normalement après avoir assuré conformément aux courriers de ma désignation, les trois permanences à la Mairie de Sainte-Aurence-Cazaux.

Cette enquête, sans réunion publique, a suscité des interrogations et quelques observations consignées sur le registre papier, dématérialisé et par courrier. La population n'a pas manifesté d'opposition au projet.

L'implication très forte de Monsieur le Maire et de la Municipalité ont permis de présenter à l'enquête la version du projet, s'inspirant des principes exposés par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Je prononce les conclusions et émet un avis sur la demande sollicitée.

## **Conclusions**

### **➤ *Rappel des objectifs de la carte communale :***

- maintenir la prédominance de l'activité agricole sur l'ensemble du territoire et limiter la consommation des terres agricoles,
- respecter les paysages, la biodiversité (équilibre entre la trame verte et bleue) et restreindre le mitage afin de ne pas laisser construire sur tout le territoire communal de manière à ne pas augmenter inconsidérément les charges de la collectivité (extension des réseaux, entretien routier, ramassage scolaire, etc.),
- une urbanisation en privilégiant un développement concentré autour des pôles urbains existants à savoir :
  - le village de Sainte-Aurence-Cazaux,
  - le hameau de « Tambouriat-Martine »,
- valoriser et utiliser en priorité les réseaux et servitudes existants et nouvellement créés,
- promouvoir et conserver l'habitat traditionnel (architecture des coteaux de la Baïse),
- appliquer les dispositions relatives aux accès du réseau routier départemental, dans le domaine de l'urbanisme,
- organiser le développement mesuré entre l'agriculture et l'urbanisation,
- en tenant compte des zones décrites l'analyse de ce projet permet de définir une évolution démographique en 2030 comprenant 9 à 10 maisons pour atteindre une population de 127 personnes et un projet de développement de 2 ha environ (surface moyenne par lot de 1500m<sup>2</sup>).

*En résumé : se doter d'un document d'urbanisme et de planification sur le territoire communal pour définir les grandes orientations de la politique d'urbanisation principalement en termes d'habitat et de gestion du territoire.*

### **➤ *Adéquation du projet en rapport aux objectifs***

Contraintes applicables au projet :

-Les prairies et les cultures sont prédominantes l'activité agricole couvre une grande surface au détriment des forêts qui sont localisées sur les coteaux.

L'utilisation du réseau d'irrigation des coteaux de Gascogne (CACG) permet l'irrigation de 321,39 ha vouées principalement à la culture du maïs.

- Le tissu urbain est formé de fermes en équerre ce qui est incompatible pour intégrer des constructions supplémentaires pavillonnaires (problème des dents creuses).

- La restructuration depuis de nombreuses années a été un frein au développement de l'urbanisme.

-Le territoire communal est en partie inondable en limite frontalière à l'est. La Baïsole impacte à la fois les communes de Sainte-Aurence-Cazaux et de Saint Ost matérialisée par la carte informatique des zones inondables (CIZI).

-La rétention foncière de certains propriétaires ce qui oblige de choisir de morceler des parcelles.

-L'ensemble des secteurs retenus constructibles sont suffisamment équipés en eau et électricité, l'assainissement étant non collectif,

-L'enquête publique permet de proposer des ajustements suite aux observations du public et du commissaire enquêteur.

➤ **Modalités d'application du RNU appliqué à cette carte communale** (Cf. modalités d'application des règles générales d'urbanisme)

▪ **Les secteurs ZC2 (2,12ha)**

Dans cette zone les constructions (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage) sont admises, sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les règles générales d'urbanisme (articles R.111-5, R.111-6, R.111-8 à R.111-13 du code de l'urbanisme).

Les constructions sont interdites sur la base de l'article L.111-4 si les équipements sont manquants.

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

▪ **Zones naturelles ZN (882,84ha)**

Ne sont admises que : (sous réserve des articles R111-2, R111-3, R111-4, R111-13, R111-14, R111-26, R111-27 du code de l'urbanisme)

- ✧ l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,
- ✧ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à sa mise en valeur des ressources naturelles,
- ✧ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- ✧ les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,

- ✧ la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipements définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R.111-5,

R.111-6, R.111-8, à R.111-13 du code de l'Urbanisme).

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

▪ **Zones naturelles inondables ZNi (60ha)**

Ne sont admises que (sous réserve de l'article R111-2 du code de l'urbanisme):

- ✧ l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,
- ✧ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à sa mise en valeur des ressources naturelles,
- ✧ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

▪ **Zones naturelles protégées ZNp (1,76ha)**

Dans cette zone, sous réserve de la prise en compte patrimoine et des paysages (article R.111-21 du code de l'urbanisme), ne sont admises que :

- ✧ l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,
- ✧ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à sa mise en valeur des ressources naturelles.

Nota : les autres articles des règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

## **Avis du commissaire enquêteur**

### **Sur la procédure :**

En tenant compte de la photographie actuelle de la commune et afin de créer les conditions d'un développement adapté à sa population et à ses besoins, le projet est bien centré sur les enjeux visés déclinés dans le « *chapitre 2- Nature du projet de carte communale* » du rapport du commissaire enquêteur.

L'information de la population par voie de presse, affichage à la Mairie de Sainte-Aurence-Cazaux et sur des lieux fréquentés par le public a été diligentée réglementairement.

Le dossier comportait les éléments nécessaires à une bonne compréhension du projet.

Cette enquête s'est déroulée conformément aux directives fixées par les articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

### **Sur le fond :**

Le rapport de présentation sur la carte communale est analytique et prospectif, en ce sens :

- il analyse : l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement à long terme tout en répondant aux besoins réels immédiats,
- il explique : les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées,
- il évalue : les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et notamment la manière dont la carte communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La carte communale respecte les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, comme tous les autres documents d'urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale et de gestion économe de l'espace.

**Compte tenu de l'analyse des observations, des conclusions, ce zonage associé à la carte communale proposée est un bon compromis entre la protection du milieu de vie, le respect des possibilités de la commune et un choix raisonnable du devenir du village.**

**Au vu de ces constatations j'émet un AVIS FAVORABLE ASSORTI de RESERVES et de RECOMMANDATIONS à ce projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Sainte-Aurence-Cazaux.**

### **RESERVES**

Prendre en compte les observations formulées par le public et formulées par le commissaire enquêteur mentionnées dans le rapport d'enquête :

- ✧ **Plan de zonage** : Ce document doit refléter **scrupuleusement** les choix retenus suite à l'enquête publique qui se trouvent particulièrement dans les paragraphes du rapport de l'enquête publique énumérés ci-dessous.  
Utiliser également le Procès verbal de synthèse-Mémoire en réponse de la Mairie (20/02/2019) pour la mise à jour du plan de zonage.

#### **13.1 Personnes Publiques Associées**

*Syndicat d'énergie du Gers* : La zone constructible du hameau Martine est en fait concernée par « Le Tucos » et non « A Martine ».

#### **13.2 Observations formulées par le public**

Observations n°3 + n°8+ n°9: Parcelles 1129 et 1127

Observation n°6 : Parcelles C0134/C0135/C0136/C1146/C1147

Observation n°7 : Parcelles B0329/B0330

Nota: La numérotation de la parcelle C1127 est répertoriée C1157 dans Géo portail cartographie et Carto32.

### 13.3 Observations formulées par le commissaire enquêteur

Observation n°13 : Parcelles B0348 /B1067/B1063

Observation n°14 : Parcelles B0315/B0749.

### Remarque de calcul au chapitre 8-2 Zonage retenu après enquête

Prévu par le bureau d'étude: 21 057 m2 soit environ 02,11 Ha.

Pages 79 et 80 :  $1279 + 2257 + 2637 + 1200 + 2281 + 4336 + 1367 + 5700 = 21\ 057$  et non 19 000 comme indiqué dans le tableau page 81 (erreur de calcul).

## **RECOMMANDATIONS**

1-Prendre en compte les observations du rapport du commissaire enquêteur « 13- Analyse des observations- Position personnelle ».

### Personnes Publiques Associées

- ✧ SDIS 32-Direction Service Accessibilité-Défense extérieure contre l'incendie-Préconisations (courrier Auch 27/01/2017).  
Rajouter ultérieurement une alimentation d'une borne incendie dans la zone constructible du Hameau « Martine ».
- ✧ Syndicat mixte des 3 vallées (courrier Seissan 27/09/2017).  
Afin de garantir la fiabilité des installations d'assainissement non collectif (ANC) des préconisations du syndicat seront formulées lors de tout projet de création ou de remise aux normes.
- ✧ Département du Gers (courrier Auch 06/03/2017).sécurité sur les routes départementales (observations générales, observations sur le zonage).

2- Prendre en compte les observations du rapport du commissaire enquêteur « 14 - Bilan des avantages et inconvénients du projet ».

- ✧ Un fichier (*atlas cartographique ou autre*) avec un suivi régulier ainsi que la répartition des responsabilités de la TVB par un point focal de la Mairie serait le bienvenu.
- ✧ La commune doit s'intégrer dans la mise en place du TEPcv pour cibler les investissements possibles cohérents et productifs au regard des moyens financiers compatibles avec le budget communal.
- ✧ Application pour les projets de construction des risques relatifs au gonflement des argiles sur certaines zones de la commune.

**Fait à CASTEX le 13 mars 2019**

**Le Commissaire enquêteur - *Raymond Laffargue***